

Kanton Graubünden

Gemeinde Arosa



Teilrevision der Ortsplanung

Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen
und die Erhebung einer Lenkungsabgabe

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Impressum

Teilrevision der Ortsplanung

Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung von Lenkungsabgaben

Planungs- und Mitwirkungsbericht

1. November 2011

Stand: Genehmigung

Auftraggeberin

[REDACTED]

Bearbeitung

[REDACTED] [REDACTED]

z:\gemeinde\arosa\zweitwohnungsbau_20069\05_dokumente\berichte\20110428_planungs_mitwirkungsbericht.doc

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungszone	5
1.3	Aktuelle Vorlage	6
2.	Allgemeines	6
2.1	Organisation des Planungsträgers	6
2.2	Ablauf der Planung	7
2.3	Vorprüfung	9
2.4	Gemeindeversammlung	11
2.5	Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11
2.6	Gemeindeabstimmung	15
3.	Grundlagen	15
3.1	Richtplanung	15
3.1.1	Kantonaler Richtplan	15
3.1.2	Regionaler Richtplan	15
3.2	Rechtskräftige Nutzungsplanung	15
3.3	Erhebung Zweitwohnungsbestand	16
3.3.1	Erhebungsgrundlagen	16
3.3.2	Erhebung des Zweitwohnungsbestandes	16
3.4	Weitere Grundlagen	18
4.	Festlegung Jahreskontingent	18
4.1	Grundsatz und Ausnahmeregelung gemäss kantonalem Richtplan	18
4.2	Besonderheiten des Tourismusraum Arosa resp. Arosa	19
4.3	Förderung des Einheimischen-Wohnungsbaus und der touristischen Beherbergung	19
4.4	Jahreskontingent	21
5.	Förderung von Erstwohnungen	21

6.	Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe	22
6.1	Vorbemerkung	22
6.2	Stellung innerhalb der raumplanerischen Erlasse der Gemeinde	22
6.3	Wirkung des Gesetzes	22
6.4	Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen	22
7.	Auswirkungen auf die Umwelt	38

Anhang

1. Anlass

1.1 Ausgangslage

Am 10. November 2009 hat die Regierung des Kantons Graubünden das Kantonale Richtplanvorhaben „Erst- und Zweitwohnungsbau sowie touristische Beherbergung“ erlassen. Der Tourismusraum Arosa resp. die Gemeinde Arosa ist darin als touristisches Hauptzentrum bzw. als Gemeinde, welche aus Sicht des Kantons im Bereich der Erst- und Zweitwohnungen sowie touristischer Beherbergung Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen muss, aufgeführt. Terminiert sind die Arbeiten auf spätestens Mitte 2013.

In der Gemeinde Arosa sind zwar bereits seit einiger Zeit verschiedene Massnahmen, welche helfen sollen, den Zweitwohnungsbau einzuschränken resp. den Erstwohnungsbau zu fördern in Kraft. Diese Massnahmen alleine helfen jedoch noch nicht, den Zweitwohnungsbau genügend einzuschränken. Insbesondere kann der laufende Verlust von Hotelbetten nicht verhindert werden. In der Vergangenheit bestand der Wohnungsbau vorwiegend darin Zweitwohnungen zu erstellen und zudem wurden in Arosa – wie mancherorts auch – viele traditionell bewirtschaftete Hotelbetriebe aufgegeben, die Räumlichkeiten in unbewirtschaftete Zweitwohnungen umgewandelt und gewinnbringend an Auswärtige verkauft.

Neben all den bekannten negativen Auswirkungen eines zunehmenden Zweitwohnungsbestandes konnte in Arosa immerhin auch festgestellt werden, dass viele Zweitwohnungsbesitzer einen relativ engen Bezug zu ihrem Zweitwohnungsdomizil aufgebaut haben und einige später sogar ihren Wohnsitz nach Arosa verlegen.

Trotzdem müssen weitere Massnahmen ergriffen werden, damit die Zweitwohnungen nicht überhand nehmen.

1.2 Planungszone

Nachdem von den Aroser-Behörden in den letzten Monaten ein spürbarer Anstieg der Bau- und Planungstätigkeit festgestellt wurde, erliess der

Gemeinderat Arosa am 1. Juli 2010 eine Planungszone für ein Jahr. Der Zweck der Planungszone wurde in der Publikation wie folgt umschrieben:

„Die Planungszone dient der Prüfung und Festlegung von Massnahmen und Vorschriften zur Förderung von Erstwohnungen und zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus.“

Gleichzeitig wurde eine Liste mit Bauvorhaben, welche von der Planungszone ausgenommen sind, publiziert und bekannt gegeben, dass Bauvorhaben, welche unter die Planungszone fallen, nach Vorliegen eines konsolidierten Entwurfs der neuen Vorschriften bewilligt werden können.

Auf Antrag der Gemeinde hat das Departement für Volkswirtschaft und Soziales mit Verfügung vom 15. Juni 2011 die Planungszone um ein weiteres Jahr bis zum 30. Juni 2012 verlängert.

1.3 Aktuelle Vorlage

Die Gemeinde beabsichtigt in einem ersten Schritt die Einführung einer Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen. Die notwendigen Bestimmungen werden im „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ festgelegt.

Denkbar ist, dass allenfalls in einem späteren Schritt weitere Massnahmen geprüft und ergriffen werden müssen.

2. Allgemeines

2.1 Organisation des Planungsträgers

Zur Ausarbeitung der Massnahmen hat der Gemeinderat nach dem Erlass der Planungszone zuerst eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe (Vertreter Gemeinderat, Gemeindekanzlei, Bauamt, Grundbuchamt und Steueramt) unter Beizug des Ortsplaners, [REDACTED] mit der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen beauftragt.

Ab Anfang September 2010 übernahm eine vom Gemeinderat bezeichnete strategische Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“ unter der Leitung von Gemeinderat [REDACTED] bestehend aus einem weiteren Vertreter des Gemeinderates, je einem Vertreter der Ortsparteien Arosa, einem Vertreter des [REDACTED] einem Architekten, dem Gemeindeschreiber und dem Ortsplaner, in beratender Funktion, die Ausarbeitung der Massnahmen zur Eingrenzung des Zweitwohnungsbaus.

Nach Ausarbeitung der Massnahmen wurden diese vom Gemeinderat Arosa zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

Der ab Neujahr 2011 neukonstituierte Gemeinderat setzte für die weitere Bearbeitung des Zweitwohnungsgesetzes eine neue interne Arbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Verwaltung ein.

2.2 Ablauf der Planung

01.07.2010	Erlass der Planungszone zwecks Einführung von Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen und Lenkung des Zweitwohnungsbaus durch den Gemeinderat Arosa.
19.07.2010	Kick-Off der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe; Orientierung über das Projekt; Festlegung der weiteren Schritte.
20.08.2010	2. Sitzung der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe; Präsentation und Diskussion der gesammelten und erarbeiteten Grundlagen zu den vorhandenen Zweitwohnungen und zum Zweitwohnungsbau in der Gemeinde Arosa.
07.09.2010	Startsitzung der strategischen Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“; Orientierung über das Projekt; Präsentation und Diskussion möglicher Lösungsansätze.
Sept. 2010	Prüfung der vorhandenen und Erarbeitung weiterer Grundlagen.
05.10.2010	2. Sitzung der strategischen Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“; Konsolidierung der Grundlagen zu den Zweitwohnungen und zum Zweit-

- wohnungsbau; Festlegung der Stossrichtung der Massnahmen (Kontingentierung mit Lenkungsabgabe, Einführung Zweitwohnungssteuer).
- 20.10.2010 Treffen einer Delegation der strategischen Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“ und des Ortsplaners mit [REDACTED] und [REDACTED] [REDACTED] Besprechung Zweckmässigkeit der geplanten Massnahmen und Fixierung der Grössenordnung eines möglichen Jahreskontingentes; aufgrund hängiger Beschwerden zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer in der Gemeinde Silvaplana, wird entschieden vorerst darauf zu verzichten.
- Okt. 2010 Ausarbeitung Entwurf „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“.
- 26.10.2010 3. Sitzung der strategischen Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“; Orientierung über die Besprechung mit Vertretern der kantonalen Verwaltung; Besprechung des Entwurfs des „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“.
- Nov. 2010 Überarbeitung „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ und Erarbeitung Planungs- und Mitwirkungsbericht; juristische Prüfung des Gesetzes-Entwurfs durch den Gemeindejuristen [REDACTED]
- 18.11.2010 Besprechung des Gesetzes-Entwurfs mit [REDACTED] [REDACTED]; anschliessend Überarbeitung und Bereinigung des Gesetzes-Entwurfs (3. Entwurf) und des Planungs- und Mitwirkungsberichts.
- 13.12.2010 Erste Beratung der Vorlage im Gemeinderat Arosa.
- 20.12.2010 Zweite Beratung und Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat Arosa.
- 23.12.2010 Einreichung zur kantonalen Vorprüfung.
- 22.02.2011 Eingang „Entwurf – Bericht zur Vorprüfung“. Der Bericht des [REDACTED] enthält eine erste vorläufige Beurteilung der Gesetzesvorlage. Er dient als Besprechungsgrundlage zwischen der Gemeinde und dem [REDACTED]
- 04.03.2011 Vorbereitungssitzung der neuen gemeindeinternen Arbeitsgruppe für die Besprechung mit dem [REDACTED].

Überarbeitung resp. Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes gestützt auf den vorläufigen Vorprüfungsbericht des [REDACTED] und der Diskussionen in der Arbeitsgruppe.

- 15.03.2011 Besprechung zwischen einer Delegation der Gemeinde Arosa und dem [REDACTED].
Bereinigung der Gesetzesvorlage gestützt auf die Besprechung.
- 04.04.2011 Verabschiedung des überarbeiteten Zweitwohnungsgesetzes durch den Gemeinderat zuhanden der abschliessenden Vorprüfung. Aufgrund der Diskussion im Gemeinderat und des Gemeinderats-Beschlusses ist eine Bereinigung der Vorlage vorzunehmen.
- 15.04.2011 Eingang des definitiven Vorprüfungsberichtes des [REDACTED].
- 26.04.2011 Gemeindeversammlung.
- 02.05.2011 Anwendung des konsolidierten Entwurfes des „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“.
- 12.05.2011-
11.06.2011 Öffentliche Mitwirkung.
- Juli 2011 Überarbeitung des Gesetzes-Entwurfes gestützt auf die Ergebnisse der Gemeindeversammlung und die öffentliche Mitwirkung.
- 25.07.2011 Behandlung des überarbeiteten Entwurfs des Zweitwohnungsgesetzes im Gemeinderat. An der Sitzung werden noch Anpassungen beschlossen.
- Aug. 2011 Überarbeitung des Gesetzes-Entwurfs gemäss Beschluss des Gemeinderates.
- 23.10.2011 Gemeindeurnenabstimmung; Annahme der Vorlage mit einer klaren 2/3-Mehrheit; anschliessend Einleitung des Genehmigungsverfahrens bei der Regierung.

2.3 Vorprüfung

Am 23. Dezember 2010 wurde der Entwurf des „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ dem [REDACTED] zur Vorprüfung

eingereicht. Ein Entwurf des Vorprüfungsberichtes des [REDACTED] wurde am 15. März 2011 an einer gemeinsamen Besprechung zwischen Vertretern des [REDACTED], des [REDACTED] und der Gemeinde Arosa besprochen. Anschliessend wurde der Gesetzesentwurf von der Gemeinde partiell überprüft und geändert. Der definitive Vorprüfungsbericht des [REDACTED], basierend auf dem bereinigten Entwurf des Zweitwohnungsgesetzes, wurde am 15. April 2011 der Gemeinde zugestellt.

Im Wesentlichen werden folgende Inhalte im Vorprüfungsbericht behandelt:

- Richtplanung: Feststellung, dass der Regionale Richtplan der Region Nordbünden betreffend die Zweitwohnungen und die touristische Beherbergung noch nicht vorliegt, sich jedoch in Ausarbeitung befindet. Aufforderung an die Gemeinde Arosa, darauf hinzuwirken, dass die Gemeinde Langwies und allenfalls weitere Gemeinden des Schanfigg einem Beobachterstatus zugewiesen werden, um eine Verlagerung des Zweitwohnungsbaus von Arosa in andere Orte zu verhindern.
- Lenkungsabgabe: Die Festlegung einer Bandbreite für die Lenkungsabgabe ist möglich. Hingegen bedingt die Anpassung des Lenkungsabgabe-Satzes innerhalb der Bandbreite jeweils die Genehmigung der Regierung. Dies kann im vereinfachten Verfahren nach Art. 48 Abs. 3 KRG (Planänderungen von untergeordneter Bedeutung) erfolgen. Zudem wird der Gemeinde dringend empfohlen, den in Art. 14 Abs. 1 festgelegten Verwendungszweck zu überarbeiten.
- Kontingentierung: Der Festlegung des Jahreskontingentes von 1'800 m² BGF wird aufgrund der im Planungs- und Mitwirkungsbericht ausgewiesenen tourismusraumspezifischen und kommunalen Besonderheiten zugestimmt.
- Wohn- und Gewerbezone: Das [REDACTED] empfiehlt, auch die Wohnungen in der Wohn- und Gewerbezone der Kontingentierungspflicht zu unterstellen.
- Umnutzung: Um Missverständnisse zu vermeiden, soll Art. 2 Abs. 18 dahingehend präzisiert werden, dass Umnutzungen auch vorliegen, wenn ein Gebäude abgebrochen und wiederaufgebaut wird.

- Lex Koller: Anregung zur Prüfung, ob für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen nach Art. 3 Abs. 2 lit. b nicht gleichzeitig eine Erhöhung oder eine Freigabe der Quote für den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland eingeführt werden soll.

2.4 Gemeindeversammlung

Oberste Organe der Gemeinde Arosa sind gemäss Gemeindeverfassung die Gemeindeversammlung und die Urnenabstimmung. In der Gemeindeversammlung müssen unter anderem alle Geschäfte behandelt werden, welche der Urnenabstimmung unterliegen.

Die Gemeindeversammlung fand am 26. April 2011 statt. An der gut besuchten Versammlung wurde die Zweitwohnungsproblematik intensiv und teilweise kontrovers diskutiert. Der Gemeinderat konnte feststellen, dass er sich mit der Zweitwohnungs-Vorlage auf dem richtigen Weg befindet. Gestützt auf die Diskussion wurde das Zweitwohnungsgesetz bezüglich Umnutzungstatbestände sowie Unterstellung resp. Befreiung von der Lenkungsabgabe präzisiert.

2.5 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe gestützt auf Art. 13 KRVO fand vom 12. Mai 2011 bis 11. Juni 2011 statt. Während der Auflagedauer gingen über einhundert Einwendungen und Vorschläge ein.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 KRVO hat der Gemeindevorstand die Eingaben zu prüfen und dazu gegenüber den Mitwirkenden Stellung zu nehmen. Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist zudem zuhanden des beschlussfassenden Organs (Urnenabstimmung) zusammenzufassen.

Aufgrund der Vielzahl der Eingaben und der Tatsache, dass viele Stellungnahmen inhaltlich die gleichen Themen betreffen, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die Eingaben nicht individuell, sondern summarisch zu behandeln, d.h. nach vorgebrachten Themen und in Bezug auf die einzelnen Gesetzesbestimmungen (Gesetzesartikel).

Obwohl die im Rahmen des Gesetzesentwurfs geplanten Massnahmen im Grundsatz von der Mehrheit der Stellungnehmenden gutgeheissen wur-

den, gab es einige Stellungnahmen, die anstelle der getroffenen Einzelmassnahmen zwecks Lenkung des Zweitwohnungsbaus und der Förderung von warmen Betten ein übergeordnetes Konzept oder einen sogenannten „Masterplan“ forderten. Der vorliegende Gesetzesentwurf stellt aus Sicht des Gemeinderates aber nicht eine abschliessende Massnahme zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus dar, sondern ein weiteres Instrument zur nachhaltigen Entwicklung eines attraktiven Tourismus- und Wohnortes Arosa, das jederzeit durch weitere Massnahmen ergänzt werden kann. Aus diesem Grund wurde auf eine generelle Überarbeitung des Gesetzesentwurfs verzichtet.

In einigen Stellungnahmen wurde erwähnt, dass nicht nur touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen, sondern auch privat bewirtschaftete Zweitwohnungen warme Betten sein können. Es bestand daher die Forderung zu einer Gleichstellung von privat und touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen, resp. der Befreiung der privat bewirtschafteten Zweitwohnung von der Kontingentierung. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass auch privat bewirtschaftete Zweitwohnungen warme Betten generieren können. Allerdings kann die effektive Bewirtschaftung durch die Gemeinde kaum kontrolliert werden. Dies gilt zwar grundsätzlich auch für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen, dort besteht aber ein kommerzieller Anreiz für die Vertriebsorganisation zur Weitervermietung. Auf eine Gleichstellung der privat bewirtschafteten Zweitwohnungen mit den touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen wurde deshalb verzichtet.

Einige Eingaben forderten die Möglichkeit einer Umnutzung von deklarierten Zweitwohnungen in nutzungspflichtige Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen unter Rückerstattung der Lenkungsabgabe. Dies sei unter anderem deshalb notwendig, da die Art der Nutzung im Rahmen der Baueingabe bestimmt werden müsse, obwohl zu diesem Zeitpunkt oftmals nicht bekannt ist, wer die Käuferschaft ist. Der Gemeinderat hat aufgrund der Eingaben die Problematik erkannt. Die Möglichkeit der Umnutzung von deklarierten Zweitwohnungen ist im vorliegenden Gesetzesentwurf explizit vorgesehen.

Relativ viele Eingaben befassten sich mit der Höhe des Jahreskontingents. Vor allem seitens des Tourismus wurde gefordert, das vorgeschlagene Kontingent von 2'000 m² BGF deutlich zu reduzieren, während von Seiten des Gewerbes eine Beibehaltung des Vorschlages gefordert wurde. Aufgrund der Zahlreichen Stellungnahmen hat sich der Gemeinderat erneut mit der Höhe des Kontingents befasst und diese schliesslich von 2'000 m² BGF pro Jahr auf 1'800 m² BGF pro Jahr reduziert.

Fast gleich viele Eingaben befassten sich mit der Lenkungsabgabe. Betreffend der Höhe der Lenkungsabgabe wurde vor allem seitens des Tourismus eine höhere Lenkungsabgabe gefordert, während sich das Gewerbe für eine Reduktion oder zumindest eine Beibehaltung der vorgeschlagenen CHF 700.- pro m² BGF einsetzte. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Bandbreite der Lenkungsabgabe auf CHF 400.- bis CHF 1'000.- zu erhöhen, die aktuelle Lenkungsabgabe aber bei CHF 700.- zu belassen. Da der Wohn- und Arbeitsort Arosa, v.a. im Sommer und in der Zwischensaison nach wie vor auf die Arbeitsplätze im Bau- und Baunebengewerbe und die Einnahmen aus diesem angewiesen ist, besteht aus Sicht des Gemeinderates bei einer noch höheren Lenkungsabgabe die Gefahr, dass das Bau- und Baunebengewerbe zu stark geschädigt wird.

Aufgrund diverser Forderungen anlässlich der vorberatenden Gemeindeversammlung, auch Massnahmen gegen die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen zu treffen, hatte der Gemeinderat den Gesetzesentwurf vor der Mitwirkungsaufgabe angepasst, und eine Unterstellung der BGF von altrechtlichen Wohnungen unter die Lenkungsabgabe bei Ersatz- und Wiederaufbau beschlossen. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde diese Massnahme von vielen Eigentümern altrechtlicher Wohnungen kritisiert. Einerseits greife die Massnahme in die bestehenden Eigentumsrechte ein, andererseits wäre die Lenkungsabgabe auch dann zu zahlen, wenn der Wiederaufbau aufgrund eines unverschuldeten Naturereignisses oder Brandes notwendig würde. Einige Stellungnehmenden sind zudem der Meinung, dass die Massnahme zu einer Überalterung des Dorfbilds oder gar zu einer Verslumung führen würde. Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit der Problematik befasst. Da ohne irgendwelche Gegenmassnahmen die Gefahr besteht, dass

altrechtliche, heute durch Ortsansässige genutzte Wohnungen abgebrochen und durch Zweitwohnungen ersetzt werden, möchte er grundsätzlich an der Unterstellung der bisher bestehenden BGF unter die Lenkungsabgabe bei Ersatz- und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen festhalten. Die entsprechenden Bestimmungen wurden aber im vorliegenden Gesetzesentwurf insofern geändert, dass der Ersatz- und Wiederaufbau von Wohnungen, die aufgrund von Naturereignissen oder Brand zerstört wurden, von der Lenkungsabgabe befreit werden. In den restlichen Fällen wird die Lenkungsabgabe zudem erst dann fällig, wenn die neu erstellte Wohnung durch eine Handänderung „versilbert“ wird (ausgenommen davon sind Wohnungen, welche unter dem Titel des Erbrechts oder der Enteignung eine Handänderung erfahren). Eine weitere Änderung des vorliegenden Gesetzesentwurfs gegenüber dem Entwurf der Mitwirkungsaufgabe ist, dass bei einer Erweiterung altrechtlicher Wohnungen, unabhängig vom Ausmass der Erweiterung die gesamte BGF der Erweiterung der Lenkungsabgabe unterstellt wird.

Einige Stellungnahmen forderten eine Befreiung der Zweitwohnungen in der Wohn- und Gewerbezone von der Kontingentierung und der Lenkungsabgabe, analog zu den Zweitwohnungen zur Querfinanzierung neuer Hotelbetten in Hotelzonen. Eine Befreiung von der Kontingentierung war für den Gemeinderat kein Thema. Da in der Wohn- und Gewerbezone ein deutlich höherer Wohnungsanteil möglich ist als in einer Hotelzone, wurde auf die Erhebung der Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen in der Wohn- und Gewerbezone zwar ebenfalls nicht verzichtet, der vorliegende Gesetzesentwurf sieht aber eine reduzierte Lenkungsabgabe von CHF 400.- pro m² BGF vor.

Zuletzt befassten sich einige Stellungnahmen mit der Verwendung der Lenkungsabgabe. Hier wurde vor allem gefordert, dass der Gemeinderat die Verwendung der Lenkungsabgabe präzisiert und in einem Reglement festhält. Der Gemeinderat kann diesen Einwand nachvollziehen und hat beschlossen ein entsprechendes Reglement auszuarbeiten.

2.6 Gemeindeurnenabstimmung

Die Gemeindeurnenabstimmung vom 23. Oktober 2011 hat das Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe mit einer 2/3-Mehrheit angenommen.

3. Grundlagen

3.1 Richtplanung

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss vom 10. November 2009 hat die Regierung das kantonale Richtplanvorhaben „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ erlassen. Die Genehmigung durch den Bund ist zwischenzeitlich erfolgt.

Im erwähnten Richtplanvorhaben ist die Gemeinde Arosa als touristisches Hauptzentrum resp. der Tourismusraum Arosa unter den „Gemeinden, die aus Sicht des Kantons Massnahmen auf Ebene Ortsplanung ergreifen müssen“ aufgeführt. Mit der vorliegenden Regelung soll der Kantonale Richtplan umgesetzt werden.

3.1.2 Regionaler Richtplan

Ein Regionaler Richtplan der Region Nordbünden in Bezug auf die Erst- und Zweitwohnungsproblematik sowie touristische Beherbergungsbetriebe liegt noch nicht vor. Er befindet sich zurzeit in Erarbeitung. Ein laufender Austausch zwischen der Region und der Gemeinde ist sichergestellt.

3.2 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde von der Gemeinde Arosa am 24. November 2002 beschlossen. Die Genehmigung durch die Regierung erfolgte am 6. April 2004 (Regierungsbeschluss Nr. 482). Sie wurde in der Zwischenzeit in Teilbereichen verschiedentlich revidiert.

Die vorliegende Ortsplanungs-Teilrevision ergänzt die bestehenden Planungsmittel in Bezug auf die Erstellung von Zweitwohnungen.

3.3 Erhebung Zweitwohnungsbestand

3.3.1 Erhebungsgrundlagen

Ausgangslage für die Festlegung des Jahreskontingentes bilden die in den letzten Jahren bewilligten und realisierten Bauvorhaben. Eine detaillierte Statistik zu den einzelnen Bauvorhaben (aus welcher insbesondere die Unterteilung in Erst- und Zweitwohnungen ersichtlich wäre) wurde in Arosa bisher nicht geführt.

In einem ersten Schritt mussten daher für eine möglichst genaue Aussage die notwendigen Grundlagen erarbeitet werden. Dazu hat die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe auf verschiedenen Wegen Daten eruiert und miteinander verglichen, um Unstimmigkeiten auszuräumen sowie die Plausibilität zu begründen. Betrachtet wurden insbesondere Statistiken und Erhebungen des Bundesamtes für Statistik, des Kantons und der Gemeinde (Bauamt, Arosa Tourismus) sowie Auswertungen des Grundbuchamtes. Dabei wurden teilweise erhebliche Unterschiede in der Datenerfassung resp. im Datenbestand festgestellt, die u.a. auf unterschiedliche Definitionen der Wohnnutzung und auf den Erhebungsstand zurückzuführen sind.

Schliesslich zeigte sich, dass die Daten des eidgenössischen GWR (Gebäude- und Wohn-Register), welche vom Bauamt Arosa erfasst werden und nun im Hinblick auf die Erst- und Zweitwohnungsproblematik überprüft wurden, der Wirklichkeit am nächsten kommen und als Basis für die weitere Auswertung verwendet werden können.

3.3.2 Erhebung des Zweitwohnungsbestandes

Auf Grundlage der GWR-Daten haben Mitglieder der strategischen Arbeitsgruppe mit guten Ortskenntnissen das bauliche Geschehen der letzten Jahre statistisch überprüft und, wo notwendig, korrigiert und vervollständigt. Um den Aufwand möglichst gering zu halten, wurde die Überprüfung auf die letzten fünf vollständig erfassten Jahre (2005-2009) beschränkt. Vollständigkeitshalber wurden auch die bis zum 1. Juli 2010 bewilligten Bauvorhaben des Jahres 2010 tabellarisch erfasst, jedoch nicht in die Berechnung einbezogen, da sie das Bild verfälschen würden.

Neben den bereits erstellten Wohnungen wurden auch die heute bekannten Neubauprojekte (bewilligt und baureif, aber noch nicht ausgeführt) erfasst (vgl. Zusammenstellung in Anhang 1).

Zur Tabelle „Zusammenstellung der Wohnflächen von Neu-, Um- und Anbauten 2005-2010“ (Anhang 2) sind folgende Erklärungen anzubringen:

- Die Zahlengrundlage (Spalte NGF) kommt aus dem (GWR). Diese listet sämtliche Gebäude und Wohnungen inkl. der dazugehörigen Wohnflächen und Erstellungsjahr auf.
- Die BGF ist ca. 25% höher als die in der Statistik angegebenen NGF, also wurde die Spalte „NGF“ mit dem Faktor 1.25 multipliziert, um die BGF (Spalte „BGF“) zu erhalten.
- In der Spalte „Umbauten“ wurden die BGF-Flächen von Um- und Ausbauprojekten addiert, da diese in der Statistik des GWR nicht enthalten sind.

Gestützt auf die Tabelle in Anhang 2 zeigt die Bautätigkeit der Jahre 2005-2009 in Bezug auf die Wohnbauten folgendes Bild:

- Insgesamt wurden in der Betrachtungsperiode etwa 34'820 m² BGF neu erstellt. Davon entfallen ca. 27'110 m² BGF auf den Zweitwohnungsbau (78%).
- Die jährlich realisierte BGF für Zweitwohnungen schwankt zwischen 4'450 m² im Jahr 2007 und 7'530 m² im Jahr 2008. Festzustellen ist, dass insbesondere das Betrachtungsjahr 2008 eine starke Bautätigkeit erlebt hat, wo sich die BGF für Zweitwohnungen fast verdoppelt hat.
- Zu beobachten ist, dass die BGF für Erstwohnungen einen kleinen Anteil an der Gesamt-BGF ausmacht. Sie beträgt im Schnitt weniger als ein Viertel.
- Im Schnitt über die betrachteten fünf Jahre wurden jährlich ca. 1'540 m² BGF für Erstwohnungen (22%) und ca. 5'420 m² BGF für Zweitwohnungen (78%) beansprucht.

In die Erhebung und die weitere Betrachtung nicht einbezogen wurde die Unterscheidung zwischen touristisch bewirtschafteten und touristisch unbewirtschafteten Zweitwohnungen. Einen Anhaltspunkt über das Ver-

hältnis zwischen bewirtschaftet und unbewirtschaftet gibt die Erhebung der Kurtaxen durch Arosa Tourismus. Betreiber von unbewirtschafteten Zweitwohnungen zahlen in der Regel eine pauschale jährliche Kurtaxe. Aus bewirtschafteten Zweitwohnungen resultiert dagegen eine auf die effektive Belegung ausgerichtete Abrechnung. Es wurde festgestellt, dass die pauschale Abgeltung von einer grossen Mehrheit der Zweitwohnungsbesitzer bevorzugt wird.

Eine professionelle Vermarktung der Zweitwohnungen durch eine in Arosa etablierte Organisation ist der Gemeinde nicht bekannt, womit dieser Vertriebskanal entfällt.

Auf eine Trennung der verschiedenen Bewirtschaftungsarten wurde daher verzichtet. Er wäre mit einem zu grossen Aufwand verbunden gewesen.

3.4 Weitere Grundlagen

- Kantonaler Richtplan, Richtplanvorhaben „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ (Stand 11. Mai 2010)
- Werkzeugkasten Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung, Leitfaden, Instrumente und Muster (Stand 10. April 2010)

4. Festlegung Jahreskontingent

4.1 Grundsatz und Ausnahmeregelung gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ darf grundsätzlich in den handlungspflichtigen Gemeinden eine Zielgrösse von max. 30% des bisherigen jährlichen Zuwachses an unbewirtschafteten Zweitwohnungen nicht überstiegen werden. Dabei wird auf einen Betrachtungszeitraum der letzten 5 bis 10 Jahre abgestellt.

Sofern tourismusraumspezifische und kommunale Besonderheiten geltend gemacht werden, kann die Zielgrösse des jährlichen Zuwachses an unbewirtschafteten Zweitwohnungen im Tourismusraum auf 30%-50%

festgelegt werden. Die tourismusraumspezifischen Besonderheiten sind im regionalen Richtplan aufzuführen.

4.2 Besonderheiten des Tourismusraum Arosa resp. Arosa

Im kantonalen Richtplan werden auf dem Gebiet des Regionalverbandes Nordbünden die beiden Tourismusräume Lenzerheide-Valbella (Gemeinde Churwalden) und Arosa bezeichnet. Da die [REDACTED] ([REDACTED]) aufgrund der örtlichen Anbindung zusammen mit dem Tourismusraum Lenzerheide-Valbella behandelt wird, ist in der Region Nordbünden einzig der Tourismusraum Arosa bezüglich unbewirtschafteten Zweitwohnungen zu betrachten.

Für Arosa ergeben sich folgende kommunale Besonderheiten:

- Erschliessungsmässige und topographische Trennung des Raumes Arosa von Lenzerheide-Valbella und Tschierschen-Praden.
- Letzter Ort im Tal.
- Kein weiterführender Strassenverkehr resp. Durchgangsverkehr.
- Keine touristische Konkurrenz im Schanfigg. Tschierschen-Praden und St. Peter-Pagig sind viel kleiner.

4.3 Förderung des Einheimischen-Wohnungsbaus und der touristischen Beherbergung

Die Gemeinde Arosa hat in den letzten Jahren und aktuell bereits mit verschiedenen Massnahmen den Einheimischen-Wohnungsbau und die touristische Beherbergung gefördert sowie versucht dem Zweitwohnungsbau Gegensteuer zu geben:

- Ausscheidung einer Wohnzone für Einheimische und Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohnungen im Jahre 2008. Abgabe nur an Ortsansässige, die Zweitwohnungsnutzung ist untersagt und die Erstwohnungsnutzung ist unbefristet. Bei der Realisierung der Erstwohnungen wurden zudem reduzierte Anschlussgebühren erhoben.
- Für die Schaffung einer weiteren Wohnzone für Einheimische laufen zurzeit Gespräche mit der Bürgergemeinde Arosa.

- Mit der erstmaligen Bezeichnung einer Hotelzone im Zusammenhang mit dem geplanten Hotel Prätschli wurde im Baugesetz die Grundlage für die Realisierung von Hotelbauten mit vorwiegend bewirtschafteten Betten geschaffen. An der Urnenabstimmung vom 24. Oktober 2010 (Genehmigung mit Regierungsbeschluss Nr. 46 vom 18. Januar 2011) wurde anlässlich einer Revision der Bestimmung und dem Erlass einer neuen Hotelzone der eingeschlagene Weg von den Stimmbürgern bestätigt.

In der Zwischenzeit wird das Hotel in der neu geschaffenen Hotelzone H1 Carmenna projektiert und für ein weiteres Hotel (Edenresort) läuft das nutzungsplanerische Verfahren zur Ausscheidung einer Hotelzone an. Weiter wird die Ausscheidung einer Hotelzone in Innerarosa (Bereich Heidi & Litzli) geprüft und es gibt Gespräche zur Umwandlung des ehemaligen Hotels Metropol in eine Hotelzone ohne Zweitwohnungsanteil (geplant ist ein betreutes Pflegeheimhotel für Ferien).

- Einführung einer Nutzungsprivilegierung bei Hotelbauten, in dem bestimmte, definierte Räume nicht zu den anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen sind (Art. 45 Abs. 5 BauG).
- Erlass von verschärften Energievorschriften (Art. 29 BauG). Die Grenzwerte sind für Neubauten, Umbauten und Umnutzungen 5%-10% tiefer als die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE), Ausgabe 2008, vorschreiben.
- Das Hofstattrecht erlischt, wenn gleichzeitig Umnutzungen und Zweckänderungen vorgenommen werden (Art. 6 Abs. 2 BauG).
- Der Anspruch auf einen Bonus bei den Anschlussgebühren bei Ersatz-, Um- und Anbauten gemäss Art. 39 des Abwassergesetzes ist nur gegeben, wenn keine Zweckänderung vorgenommen wird.
- Die Gemeinde Arosa hat zur Anerkennung von Hotelbetrieben einen Anforderungskatalog ausgearbeitet. Dieser Katalog wurde in einem Fall bereits vom Verwaltungsgericht anerkannt. Ausnahmegewilligungen bei Hotelumbauten werden nur zusammen mit einem Grundbuch-Eintrag bewilligt.

Weitere Massnahmen zur Einschränkung der Zweitwohnungs-Nutzung sind von der Gemeinde Arosa geplant.

4.4 Jahreskontingent

Gestützt auf die durchschnittlich erstellten Wohnflächen für Zweitwohnungen in der Betrachtungsperiode ergibt sich gemäss kantonalem Richtplan ein theoretisches Jahreskontingent von 1'630 m² BGF für unbewirtschaftete Zweitwohnungen (30% der durchschnittlich für Zweitwohnungen erstellten BGF von 5'420 m²). Mit Blick auf die kommunalen Besonderheiten gemäss Ziffer 4.2 und den bisher getroffenen Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus resp. Förderung des Erstwohnungsbaus und der Hotellerie (vgl. Ziffer 4.3) wird das verfügbare Jahreskontingent auf 1'800 m² festgelegt (entspricht ca. 33.2% der bisher durchschnittlich pro Jahr erstellten Zweitwohnungsfläche). Dieser Wert wird von der Gemeinde Arosa als minimal notwendiges Jahreskontingent betrachtet, um die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht unverhältnismässig einzuschränken und damit die Preise für Wohnungen nicht in die Höhe zu treiben sowie keinen grösseren Druck auf die altrechtlichen Erstwohnungen zu erzeugen.

5. Förderung von Erstwohnungen

Wie die Bevölkerungsstatistik zeigt, ist die Wohnbevölkerung in Arosa, über die letzten 10 Jahre gesehen, relativ stabil geblieben (zwischen 2'240 und 2'300 Einwohnern). Unmittelbar ist weder mit einer Zuwanderung noch mit der Gefahr einer Abwanderung zu rechnen, so dass weiterhin von einer konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen werden kann.

Zusammen mit den bereits ergriffenen Massnahmen (Ziffer 4.3) sind aus raumplanerischer sowie aus Sicht der Gemeinde keine zusätzlichen Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen zu ergreifen. Auf die Aufnahme von expliziten Bestimmungen zur Förderung des Erstwohnungsbaus wird daher verzichtet.

6. Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe

6.1 Vorbemerkung

Das „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ stützt sich auf das Mustergesetz „Differenzierte Kontingentierung mit Lenkungsabgabe“ ab (Ziff. 2.3, Werkzeugkasten „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“, Kanton Graubünden) und wurde an die spezifischen Anforderungen der Gemeinde Arosa angepasst.

6.2 Stellung innerhalb der raumplanerischen Erlasse der Gemeinde

Das vorliegende „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ ergänzt die bereits bestehenden raumplanerischen Erlasse in Bezug auf die Erstellung von neuen Zweitwohnungen und die Nutzung und Zweckänderung bestehender Wohnbauten.

6.3 Wirkung des Gesetzes

Das „Gesetz über die Kontingentierung von Zweitwohnungen und die Erhebung einer Lenkungsabgabe“ legt primär das maximal mögliche Jahreskontingent an Bruttogeschossflächen für unbewirtschaftete Zweitwohnungen sowie die zu entrichtenden Lenkungsabgaben, die daran gekoppelten Verfahren sowie Sonderregelungen und Abweichungen in der Gemeinde Arosa fest.

Das Gesetz gilt für das ganze Gemeindegebiet. Seine Anwendung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

6.4 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 2 Begriffe

Die Definitionen der verwendeten Begriffe wurden grundsätzlich dem Werkzeugkasten entnommen.

Abs. 1: Gemäss Art. 4 des Baugesetzes bildet die Baukommission die Baubehörde.

Abs. 2 und 3: Im Fall einer Kontingentierung müssen vor dem Bau von deklarierten Zweitwohnungen die Baubewilligung sowie die von der Bauherrschaft benötigten Kontingente für die Baufreigabe vorliegen. Vorher darf mit dem Bau nicht begonnen werden, ausser es sind ausreichend Kontingente vorhanden. Dann wird in der Baubewilligung die sofortige Baufreigabe verfügt. Fehlen dagegen Kontingente oder benötigt eine Bauherrschaft mehr als die ihr zustehende Quote, wird die Baubewilligung zwar ebenfalls erteilt, die Baufreigabe erfolgt indessen erst für den Zeitpunkt, in dem die Bauherrschaft mit den Quoten der darauffolgenden Jahre über das beanspruchte Kontingent verfügt, was unter Umständen Jahre dauern kann. In diesem Fall wird die Baubewilligung also hinsichtlich der Bauausführung bedingt erteilt.

Abs. 4: Nach Art. 23 f ZGB befindet sich der Wohnsitz einer Person an dem Ort, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Niemand kann an mehreren Orten zugleich seinen Wohnsitz haben. Der einmal begründete Wohnsitz bleibt bestehen bis zum Erwerb eines neuen Wohnsitzes. Hält sich eine Person regelmässig an zwei oder mehreren Orten auf, ist massgebend, zu welchem Ort sie die stärkeren Beziehungen unterhält und wo sie den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen hat. Der Lebensmittelpunkt bestimmt sich dabei nach der Gesamtheit der objektiven äusseren Umstände, aus denen sich die Lebensinteressen erkennen lassen, und nicht nach subjektiven Wünschen und Vorstellungen. Hierfür fallen namentlich familiäre und gesellschaftliche Beziehungen zu einem der Orte, die Wohnverhältnisse sowie der tatsächliche Aufenthalt in Betracht. Die Anmeldung mit Hinterlegung der Schriften, die Erwerbsbewilligung gemäss Lex und dergleichen sind zwar Indizien, für die Bestimmung des Lebensmittelpunkts jedoch nicht entscheidend. Zur Frage der Ortsansässigkeit haben sich die Gerichte schon mehrfach geäussert. Um den Gemeinden ihre Aufgabe zu erleichtern, wird die Beweislast für den Lebensmittelpunkt den Eigentümern bzw. Nutzungsberechtigten der Erstwohnungen auferlegt (vgl. Art. 17 Abs. 4 des Gesetzes). Neben dem zivilrechtlichen Wohnsitz muss eine Person auch den steuerrechtlichen

Wohnsitz in der Gemeinde Arosa haben, damit sie als ortsansässige Person im Rahmen des vorliegenden Gesetzes gilt.

Abs. 6: Bei der Verwendung des Begriffs „Erstwohnung“ wird vielfach nicht zwischen den mit einer Nutzungspflicht belegten Erstwohnungen und den altrechtlichen Wohnungen unterschieden. Letztere könnten effektiv von Ortsansässigen benutzt, aber auch ohne weiteres der Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden.

Viele Arosener Personalwohnungen, vorwiegend in der Baubranche, werden heute ausserhalb der Bausaison an Mitarbeiter im Wintertourismus (z.B. Skilehrer) und an Gäste vermietet. Diese wechselnde Nutzung soll weiterhin möglich sein. Es werden jedoch nur Personalwohnungen als Erstwohnungen anerkannt, sofern sie mindestens 6 Monate im Jahr vom Personal des Betriebes genutzt werden.

Abs. 10: Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen garantieren warme Betten, deshalb rechtfertigt es sich, diese bei der Erstwohnungsanteilsregelung und Kontingentierung wie Hotels zu behandeln. Die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen gehören in der Regel Eigentümern, welche die Wohnungen während einiger Wochen pro Jahr selbst nutzen wollen. Diese Eigennutzung sollte jedoch keinesfalls die Vermietbarkeit der Zweitwohnung ungebührlich einschränken. Eine Einschränkung auf eine bestimmte Anzahl Wochen pro Jahr ist in Arosa nicht opportun, da immer wieder festgestellt wird, dass einzelne Zweitwohnungs-Eigentümer sehr oft in Arosa anwesend sind. Es ist darauf zu achten, dass die zur Vermietung der Zweitwohnung beauftragten Organisationen bzw. Einrichtungen gegenüber den Wohnungseigentümern selbständig sind und die zu erfüllenden Aufgaben vertraglich festgehalten werden (Kontrollierbarkeit) werden. Mit der Definition der Belegungszeitspanne soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die betreffenden Organisationen und Einrichtungen verpflichtet sind, die touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen Gästen generell in jener Zeit anzubieten, innerhalb derer die Hotels im Ort üblicherweise offen haben (Saison). Die Zeitspannen, in welchen die fraglichen Wohnungen Gästen zur Verfügung gestellt werden, haben sich an jenen der Hotellerie zu orientieren. In der Regel er-

folgt dies rotierend; die Zeitspannen bewegen sich von einigen Tagen bis mehrere Wochen. Dauermieten sind in jedem Fall ausgeschlossen.

Abs. 12: Als Zeitpunkt für die Definition der altrechtlichen Wohnungen wurde der 1. Juli 2010 gewählt (Inkrafttreten der Planungszone). Damit sind alle Wohnungen, welche vor diesem Datum bestanden oder bewilligt wurden, als altrechtliche Wohnungen zu betrachten.

Abs. 20: Der Begriff der Hotelbauten wird im rechtskräftigen Baugesetz der Gemeinde Arosa (Art. 45 Abs. 7) definiert. Diese Definition wird beibehalten.

Abs. 21: Gemäss Art. 11 Abs. 2 lit. b soll beim oder nach dem Wiederauf- oder Ersatzbau von freiwillig abgebrochenen altrechtlichen Wohnungen keine Lenkungsabgabe erhoben werden, wenn keine Handänderung zum Zeitpunkt des Baus oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Handänderungen in Folge von erbrechtlichen Vorgängen, innerhalb der Familie oder einer Enteignung usw. sollen generell von der Erhebung einer Lenkungsabgabe befreit sein. Damit die lenkungsabgabebefreiten und die lenkungsabgabepflichtigen Handänderungen getrennt werden können, ist der Begriff *Handänderung* für dieses Gesetz zu definieren.

Art. 3 Gegenstand der Kontingentierung

Abs. 2: Ausgenommen aus der Kontingentierung werden einzig die nutzungspflichtigen Erstwohnungen sowie die privat und touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen, wobei die privat bewirtschafteten Zweitwohnungen klar der Mitfinanzierung einer nutzungspflichtigen Erstwohnung (Eigenheim) dienen müssen. Dieser Anspruch unterliegt zudem den im Gesetz definierten Einschränkungen (Art. 3 Abs. 2 lit. c: nur eine privat bewirtschaftete Zweitwohnung pro Bauherrschaft bis zu einem Umfang von 50% bis max. 110 m² BGF der zugehörigen Erstwohnung).

Abs. 3:

- lit. a): Altrechtliche Wohnungen mit Ausnahme der vollständigen oder teilweisen Umnutzung von Hotels werden von der Kontingentierungspflicht ausgenommen. Bei einer weitgehenden Beschränkung des Zweitwohnungsbaus ist damit zu rechnen, dass die Zweitwohnungs-

Interessenten auf die von Ortsansässigen genutzten altrechtlichen Wohnungen ausweichen. Unter diesem Aspekt wäre es sinnvoll, auch die Zuführung dieser Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung der Kontingentierung zu unterstellen. Aus rechtlicher wie politischer Sicht ist dies jedoch eher problematisch; aus rechtlicher Sicht, weil damit bis zu einem gewissen Grade die Besitzstandsgarantie tangiert wird, aus politischer Sicht, weil anzunehmen ist, dass sich die Eigentümer solcher altrechtlicher Wohnungen vehement gegen diese Einschränkung wehren würden, nicht zuletzt deshalb, weil diese den Wert der betreffenden Liegenschaften vermindert und gegebenenfalls auch Probleme mit den Hypotheken entstünden. Die in lit. b) bis lit. d) nachfolgend aufgeführten Einschränkungen sollen helfen, den Umnutzungsdruck zu mildern.

- Ausgenommen von der Befreiung wird explizit die vollständige oder teilweise Umnutzung von Hotels, um damit einen Anreiz zur Umnutzung von Hotelzimmer in Zweitwohnungen zu unterdrücken. Für weitere Ausführungen wird auf den nachfolgenden Art. 4 des Gesetzes verwiesen.
- lit. d): Die Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen bis maximal 30 m² BGF soll möglich sein. Der Anspruch für diese Erweiterung ist zeitlich unbefristet, kann insgesamt aber nur einmal bezogen werden.
- Gemäss lit. e) unterliegen deklarierte Zweitwohnungen in den Hotelzonen, welche nachgewiesenermassen für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden, nicht der Kontingentierung. Diese Bestimmung steht im Zusammenhang mit dem beschlossenen Art. 41a Hotelzone. Darin wird festgelegt, dass der hotelfremde Anteil an der zulässigen Bruttogeschossfläche in der Hotelzone höchstens 20% betragen kann. Die genaue Festlegung des Anteils ist jeweils im Zonenschema bei der spezifischen Hotelzone ersichtlich. Da die Ausscheidung einer Hotelzone im Rahmen eines raumplanerischen Verfahrens gestützt auf Art. 48 KRG oder im Rahmen von Abs. 4 dieses Gesetzes erfolgt, kann die Kontingentierung nicht umgangen werden.
- In der Wohn- und Gewerbezone beträgt der Wohnanteil max. 70% (Art. 41 Abs. 2 BauG). Aktuell ist nur noch ein Grundstück unüberbaut.

Teilweise ist die Lage der Wohn- und Gewerbezone für Zweitwohnungen nicht attraktiv, so dass die strategische Arbeitsgruppe zum Schluss gekommen ist, die Wohn- und Gewerbezone aus der Kontingentierungspflicht auszunehmen (lit. f).

Abs. 4:

Unter die Bestimmung von Abs. 4 fallen Projekte wie beispielsweise das Hotelprojekt „Carmenna“. Die Gefahr einer Unterlaufung der Kontingentsregelung wird als gering erachtet, da projektbezogene Nutzungsplanungen dem Nutzungsplanungsverfahren gemäss Art. 47 ff KRG unterliegen (kantonale Vorprüfung, Gemeindeversammlung, öffentliche Auflage, Gemeindeabstimmung, Genehmigung durch die Regierung). In der Gemeinde Arosa würde dieses Verfahren in der Regel mit der Einzonung in die Hotelzone gekoppelt.

Art. 4 Sonderregelung für die Umnutzungen von Hotels

Im Gegensatz zu den übrigen altrechtlichen Wohnnutzungen unterliegt die Umnutzung bestehender Hotels in Zweitwohnungen der Kontingentierung. Um den Anreiz, Hotelbauten in Zweitwohnungen umzunutzen, weiter zu mindern, soll nicht die gesamte bestehende resp. auf dem Grundstück mögliche BGF für Zweitwohnungen genutzt werden dürfen, weshalb für die Kernzonen und die Dorfzone unterschiedliche Maximalgrössen definiert wurden. Die maximal mögliche BGF darf selbstverständlich durch Nutzungen, die nicht der Kontingentierung unterliegen, ausgeschöpft werden (z.B. Erstwohnungen, bewirtschaftete Zweitwohnungen, Gewerbe).

Auf den ersten Blick scheint die maximale Zulässigkeit von Zweitwohnungen von 80% in den Kernzonen resp. 70% in der Dorfzone hoch. Es gilt jedoch zu bedenken, dass gerade die Kernzonen Flächen umfassen, welche sehr dicht bebaut sind. In der Kernzone A ist keine Ausnützungsziffer und in der Kernzone B eine Ausnützungsziffer von 2.0 festgesetzt. Die Dorfzone lässt eine Ausnützung von 0.9 zu. Mit den vorgesehenen Einschränkungen lassen sich mit reinen Zweitwohnungen immer noch Ausnützungen in der Grössenordnung von 1.6 in der Kernzone B und 0.63 in der Dorfzone erreichen. Damit verbleibt weiterhin eine verträgliche Dich-

te im Dorfkern ohne dass befürchtet werden muss, dass z.B. Erstwohnungen und Gewerbeflächen weit über den Bedarf realisiert werden, welche jahrelang leer stehen werden.

In Abs. 3 wird zudem festgelegt, dass die Berechnung der bestehenden BGF gestützt auf Art. 45 BauG (Ausnützungsziffer) erfolgen muss. Aufgrund der Ausnahmen resp. nicht anrechenbaren Räumen in Hotelbauten wird die bestehende BGF weiter tief gehalten. Auf diesen Bonus kann bei der Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen nicht zurückgegriffen werden, womit sich die realisierbare BGF weiter verkleinert.

Art. 6 Umnutzungen

Es sind Fälle denkbar, in denen eine deklarierte Zweitwohnung, für welche ein Kontingent beansprucht und eine Lenkungsabgabe bezahlt wurde, bereits nach deren Fertigstellung oder nur wenige Jahre nach der Fertigstellung zu einer Erstwohnung oder einer privat oder touristisch bewirtschafteten Zweitwohnung umgewandelt wird. Eine solche Umwandlung ist erwünscht und deshalb rein rechtlich jederzeit möglich. Die Umwandlung kann daher bewilligungsfrei erfolgen. Die Wohnung verliert dann auch nicht den Status einer deklarierten Zweitwohnung. Sie kann so jederzeit in diesen ursprünglichen Status zurückgeführt werden.

Es kann aber auch der Fall eintreten, dass der Wohnungseigentümer ausdrücklich wünscht, seine Wohnung als Erstwohnung oder als touristisch bewirtschaftete Zweitwohnung zu führen. Dies mit dem Gedanken, die bei der Baubewilligung beanspruchte Kontingentsfläche freizugeben und die bezahlte Lenkungsabgabe zurückzuerhalten. Mit den Bestimmungen in Art. 6 Abs. 1 sollen diese Fälle geregelt werden. Insbesondere werden das Vorgehen, der Umgang mit der nicht mehr beanspruchten Kontingentsfläche sowie die Rückzahlung der Lenkungsabgabe festgelegt.

Um zu verhindern, dass eine wiederverfügbare Kontingentsfläche allenfalls nach Jahren erneut beansprucht wird oder sogar ein Handel mit wiederverfügbaren Kontingentsflächen aufkommt, wird deutlich gemacht, dass das Kontingent verfällt. Eine einst bezahlte Lenkungsabgabe soll nicht über eine lange Zeit auszahlbar sein, weshalb die entsprechende

Zeitdauer, während der eine Rückerstattung erfolgen kann, auf 10 Jahre beschränkt wird.

Mit den Bestimmungen in den Abs. 2 und 3 soll verhindert werden, dass bei fehlenden Kontingenten auf die nutzungspflichtigen Erstwohnungen ausgewichen und sofort nach Erteilung der Baubewilligung ein Umnutzungsgesuch gestellt wird. Dabei gilt zu beachten, dass allzu kurze Fristen für Umnutzungen in Zweitwohnungen kaum Wirkung entfalten, da eine kurze „Wartefrist“ vom Eigentümer in Kauf genommen und abgewartet wird.

Art. 7 Ausnahmen von der Nutzungspflicht

Im Gegensatz zu anderen Gemeinden sind in der Gemeinde Arosa die Aufgaben der Baubehörde im Grundsatz an die Baukommission übertragen worden (Art. 4 BauG). Der Gemeinderat nimmt dabei die Funktion der ersten Rechtsmittelinstanz wahr (Art. 114 BauG).

Praxisgemäss werden Entscheide über Ausnahmen vom Gemeinderat gefällt. Dies wird vorliegend für Ausnahmen von der Nutzungspflicht (befristete Entbindung bei veränderten Verhältnissen, vollständige Entbindung von der Nutzungspflicht) beibehalten.

Art. 8 Jahreskontingent

Wie in Ziffer 3.3 aufgezeigt, wurden in den Jahren 2005-2009 unbewirtschaftete Zweitwohnungen im Umfang von durchschnittlich 5'420 m² BGF pro Jahr realisiert (ca. 78% der gesamten BGF von durchschnittlich 6'965 m²). Gemäss kantonalem Richtplanvorhaben „Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung“ beträgt die zukünftig anzustrebende, erlaubte Zielgrösse für die Gemeinde 30-50% der im Durchschnitt der letzten 5-10 Jahre entstandenen unbewirtschafteten Zweitwohnungen, wobei die den Wert von 30% der bisherigen Entwicklung überschreitende BGF nur im Rahmen der Festlegungen im regionalen Richtplan (tourismusraumspezifische Besonderheiten) und aufgrund kommunaler Besonderheiten beansprucht werden kann.

Gestützt auf die Ausführungen und Überlegungen in Ziffer 4 wird das maximale Jahreskontingent für unbewirtschaftete Zweitwohnungen in der

Gemeinde Arosa auf 1'800 m² BGF festgelegt (33.2% von 5'420 m²). Nicht auszuschliessen ist, dass der in Ausarbeitung befindliche regionale Richtplan der Gemeinde Arosa, gestützt auf die tourismusspezifischen Besonderheiten, ein grösseres Zweitwohnungsbau-Wachstum zugesteht und damit das Jahreskontingent noch erhöht werden kann. Für diesen Fall wird der Gemeinderat Arosa ermächtigt, die notwendigen Anpassungen dieses Gesetzes vorzunehmen (Abs. 2). Damit soll eine Teilrevision des Gesetzes innerhalb einer kurzen Zeitspanne vermieden werden.

Auf eine Aufteilung der Kontingentsflächen auf verschiedene Kategorien wird verzichtet, um eine möglichst grosse Flexibilität in der Verteilung der Kontingente zu erhalten. Es werden einzig 450 m² BGF des Jahreskontingents für Kleinbauprojekte reserviert. Diese Flächenreservation soll verhindern, dass bereits am Anfang des Jahres sämtliche Kontingentsflächen an Grossbauprojekte vergeben werden und die während des Jahres eingegangenen Baugesuche mit kleineren Kontingentsflächen (z.B. für Eigenheimerstellung mit Einbau einer privat bewirtschafteten Zweitwohnung als Querfinanzierung) und für Erweiterungen und Umbauten bestehender Zweitwohnungen benachteiligt werden. Sollte diese BGF jeweils bis zum 1. Oktober des Jahres nicht beansprucht werden, kann die Baubehörde darüber verfügen (Art. 10 Abs. 1).

Die Bestimmung in Abs. 3 erteilt dem Gemeinderat den Auftrag, die Regelungen im Gesetz und insbesondere auch die Höhe des Jahreskontingentes alle fünf Jahre auf ihre Aktualität und Anwendung hin zu überprüfen. Bei einem festgestellten Handlungsbedarf legt der Gemeinderat die geänderten Bestimmungen und Festlegungen dem Gemeindesouverän zur Abstimmung vor. Die geänderten Bestimmungen und Festlegungen unterliegen zudem der Genehmigung durch die Regierung.

Mit der Bestimmung von Abs. 4 soll verhindert werden, dass Kontingente freigegeben resp. zugesichert werden, die es je nach Ergebnis der Überprüfung der Jahreskontingente u.U. gar nicht mehr gibt; zukünftige Kontingentsreduktionen sollen so nicht wirkungslos bleiben.

Art. 9 Jahreskontingent pro Bauherrschaft

Ein Grossbauprojekt kann gemäss Abs. 1 maximal ein Kontingent von 450 m² BGF innerhalb einer Toleranz von 10% pro Jahr für sich beanspruchen. Umfasst ein Grossbauprojekt mehr als 450 m² BGF müssen für dessen Realisierung in den Folgejahren weitere Jahreskontingente bezogen werden. Damit einzelne Grossbauprojekte nicht in Tranchen à 450 m² BGF unterteilt und auf verschiedene Bauherrschaften aufgeteilt werden, gilt die Beschränkung zudem pro Baute und pro Gesamtbauprojekt und es wird auf den Besitzstand am 1. Juli 2010 (Erlass der Planungszone) abgestellt. Die Berücksichtigung einer Toleranz von 10% bei der Zuweisung der Jahreskontingente soll verhindern, dass die Realisierung eines Grossbauprojektes um ein Jahr zurückgestellt werden muss, nur weil ein paar wenige Quadratmeter BGF nicht bezogen werden können.

Art. 10 Abweichungen von den Festlegungen und Übertragung der Jahreskontingente

Abs. 1 erteilt dem Gemeinderat die Kompetenz über die allenfalls am 1. Oktober des jeweiligen Jahres noch nicht beanspruchten Kontingente zu verfügen und diese an die wartenden Gesuchsteller zu verteilen (z.B. an Grossbauprojekte, welche bereits ein Jahreskontingent im laufenden Jahr erhalten haben; an Kleinbauprojekte, welche aufgrund des nicht mehr verfügbaren Jahreskontingentes um ein Jahr zurückgestellt wurden usw.).

Innerhalb eines Jahres nicht ausgeschöpfte Jahreskontingente sollen auf das folgende Jahr übertragen werden können. Jedoch darf die Summe der Übertragungen nicht mehr als ein Jahreskontingent (1'800 m² BGF) betragen (Abs. 2). Eine laufende Summierung von nichtbeanspruchten Kontingenten ist nicht empfehlenswert, da ab einer bestimmten Grösse das Kontingent nicht mehr ausgeschöpft werden kann, besonders wenn es in den vorhergehenden Jahren bereits nicht ausgeschöpft wurde.

Art. 11 Lenkungsabgaben

Der Ansatz einer Lenkungsabgabe ist von der Gemeinde gestützt auf die örtlichen Verhältnisse (Baulandpreise, Nachfragesituation usw.) und das

wirtschaftliche Umfeld frei bestimmbar. Die Lenkungsabgabe ist jedoch nicht zu tief anzusetzen, weil sonst die Gefahr besteht, dass sie keine Wirkung entfaltet. Als international bekannte Tourismusdestination hängt die kommunale Volkswirtschaft von Arosa sehr stark vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld ab, weshalb sich der Gemeinderat entschieden hat, die Lenkungsabgabe nicht auf einen Betrag zu fixieren, sondern eine Bandbreite festzulegen, innerhalb derer er die effektive Lenkungsabgabe gestützt auf die volkswirtschaftliche Situation der Gemeinde und das allgemeine wirtschaftliche Umfeld sowie auf die Zweitwohnungs- und Hotelbautätigkeit frei festlegen kann. Festgelegt wird eine Bandbreite für die Lenkungsabgabe zwischen Fr. 400.- und Fr. 1'000.- pro m² BGF. Dabei soll für neugeschaffene Zweitwohnungen in der Wohn- und Gewerbezone eine Lenkungsabgabe von Fr. 400.- pro m² BGF erhoben werden. In allen anderen Zonen beträgt die Lenkungsabgabe zu Beginn einheitlich Fr. 700.- pro m² BGF.

Die Lenkungsabgabe soll grundsätzlich für jede neue Zweitwohnung – unbesehen davon, ob bewirtschaftet oder unbewirtschaftet – und bei jeder durch Umnutzung bestehender Hotelbauten entstandener Zweitwohnung erhoben werden. Da sich bereits im Vorfeld Diskussionen in Bezug auf die Erhebung der Lenkungsabgabe ergeben haben, wird die Erhebung für die Erweiterungs-BGF bei altrechtlichen Wohnungen sowie beim Wiederauf- oder Ersatzbau von freiwillig abgebrochenen Wohnbauten speziell erwähnt.

Beim Wiederauf- oder Ersatzbau von abgebrochenen Wohnbauten wird in Bezug auf Handänderungen differenziert: Solange keine Handänderung im Zeitpunkt des Baus oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt, soll keine Lenkungsabgabe erhoben werden. Die Bezahlung der Lenkungsabgabe wird jedoch fällig, sobald eine Handänderung vorgenommen wird. Die nicht ausgeübte Zahlungspflicht wird dabei als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt. Ausgenommen von der Erhebung einer Lenkungsabgabe sind Handänderungen, welche im Zuge des Erbrechtes (Erbvorbezug, Erbteilung, Erbgang usw.) erfolgen. Diese sollen generell nicht lenkungsabgabepflichtig werden. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, dass für Wohnbauten, solange sie nicht verkauft

werden und somit für den (alten) Eigentümer kein „Gewinn“ anfällt, im Sinne des Besitzstandes keine Lenkungsabgabe bezahlt werden muss.

Die Erhebung einer höheren Lenkungsabgabe bei der Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen soll nicht eingeführt werden. Durch diese Massnahme würde die Kreditwürdigkeit bestehender Hotels bei den Banken reduziert, was gerade das Gegenteil des gewünschten Effekts zur Folge haben könnte (Schliessung bestehender Hotels aus wirtschaftlichen Gründen).

Mit der Indexierung in Abs. 4 soll die Lenkungsabgabe automatisch an die Geldwertentwicklung angepasst werden. Somit müssen nur grundsätzliche Erhöhungen oder Senkungen der Lenkungsabgabe als Teilrevision des Gesetzes den Stimmbürgern vorgelegt werden.

Art. 12 Befreiung von der Lenkungsabgabe

Befreit von der Lenkungsabgabe werden die unveränderte Zuführung von altrechtlichen Wohnungen zur Zweitwohnungsnutzung, bei Umbau, Ersatzbau und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen die bis dahin bestehende BGF, der Wiederaufbau von zerstörten Wohnungen, Wohnungen, welche unter dem Titel des Erbrechtes oder der Enteignung eine Handänderung erfahren, und deklarierte Zweitwohnungen, welche für die Querfinanzierung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben verwendet werden. Die Befreiung der letzteren Kategorie ist aus dem Standpunkt richtig, dass BGF, welche zwecks Finanzierung einer Hotelbaute als Zweitwohnungsfläche realisiert wird, nicht abgeschöpft werden soll, damit dem Betrieb zugestandene Mittel nicht wieder entzogen werden.

Art. 14 Verwendung der Lenkungsabgabe

Die Erträge der Lenkungsabgabe sollen zweckgebunden zur Förderung des Erstwohnungsbaus bzw. des Erwerbs von Erstwohnungen, der Hotellerie sowie für die touristische Infrastruktur verwendet werden. Dabei stehen Massnahmen wie der Erwerb von Bauland zur Abgabe an Einheimische für die Erstellung von Erstwohnungen, die Reduktion von anfallenden Gebühren, wie beispielsweise Anschlussgebühren, und die Bereitstellung von Fördergeldern für die Hotellerie sowie die Erstellung, die Erneuerung und der Unterhalt von touristischen Infrastrukturen im

Vordergrund. Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von zeitgemässen touristischen Infrastrukturen ist für die weltbekannte Tourismusdestination Arosa zentral, wird damit indirekt die Belegung der bewirtschafteten Betten gefördert.

Art. 16 Zurückstellen der Baufreigabe

Die Regelung in Abs. 1 kommt der Bauherrschaft entgegen, weil sie gewährleistet, dass bei Vorliegen eines hinreichenden Kontingentes nicht noch das Baubewilligungs- resp. Einspracheverfahren durchgeführt werden muss.

Mit der Befristung (Abs. 2) soll verhindert werden, dass allfällige künftige Kontingentsreduktionen wirkungslos bleiben, weil Kontingente resp. Baufreigaben über längere Zeiträume zugesichert worden sind. Eine Überschreitung der dreijährigen Frist kann auf zwei Arten verhindert werden:

- entweder wird die Baubewilligungserteilung als solche zurückgestellt, oder
- es wird in der Baubewilligung der Entscheid über die Baufreigabe für einen späteren Zeitpunkt vorbehalten.

Zu beachten gilt, dass gestützt auf Abs. 3 die Baubewilligung ohnehin nur unter Vorbehalt erteilt werden darf, wenn zwischen Baubewilligungserteilung und Baufreigabe mehr als ein Jahr liegt.

In Abs. 3 geht es nicht um die ordentliche einjährige Bauausführungsfrist ab zulässigem Baubeginn im Sinne von Art. 91 Abs. 2 KRG, sondern um die Frist zwischen Baubewilligungserteilung und Baufreigabe. Auch bezüglich dieser Zeitspanne gilt es Vorkehrungen zu treffen, dass Baubewilligungen nicht gegenüber später in Kraft tretenden Verschärfungen des allgemeinen Baupolizeirechts „immun“ bleiben.

Art. 17 Sicherung der Nutzungspflicht

Die nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungen werden mittels Auflagen zur Nutzungsverpflichtung und weiteren öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gesichert. Bei touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen haben die Gesuchsteller die Verträge mit den verantwortlichen Organisationen der Baubehörde beizubringen. Die Auflagen

und Bedingungen sowie die auf dem Grundstück lastenden Pflichten werden auf Veranlassung der Baubehörde im Grundbuch angemerkt (Abs. 1-3).

Die verfügbaren Auflagen bezüglich Nutzungspflicht sind durch die Gemeinde periodisch auf ihre Einhaltung zu überprüfen. Dabei geht es insbesondere darum, ob die Nutzer/innen der Erstwohnungen auch tatsächlich ortsansässig sind (Lebensmittelpunkt in der Gemeinde). Um den Gemeindebehörden die Aufgabe zu erleichtern, obliegt die Beweisspflicht den Eigentümer/innen bzw. Nutzungsberechtigten der betreffenden Erstwohnung.

Art. 18 Projektänderungen

Mit den Bestimmungen in Art. 18 soll grundsätzlich verhindert werden, dass zur Erlangung eines Kontingentes unausgereifte Projekte der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht werden. Trotzdem sollen Gesuchsteller notwendige Änderungen, welche aufgrund zwischenzeitlich geänderter Bestimmungen notwendig geworden sind, Änderungen, welche nicht kontingentsrelevante Änderungen betreffen, oder Änderungen, welche eine Verbesserung des Projektes zur Folge haben, nicht durch eine Neueinreichung ausgeschlossen werden.

Art. 20 Verfall der Kontingente

Nach der Baufreigabe muss innerhalb der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung mit dem Bau begonnen werden, sonst verfällt das Kontingent. Die Kopplung an die Baubewilligung wurde gewählt, weil in der Gemeinde Arosa während der Sommersaison (15. Juli bis 31. August) und der Wintersaison (15. Dezember bis Ostermontag bzw. 15. April) gemäss kommunalem Polizeigesetz keine lärmigen Bauarbeiten wie z.B. Abbruch- und Aushubarbeiten durchgeführt werden dürfen.

Art. 21 Sonderregelung für Grossbauprojekte

Der mögliche Kontingentsvorbezug gemäss Abs. 2 beträgt maximal ein Jahreskontingent (450 m²) für Grossbauprojekte. Mit dem Vorbezug kann der Bauherrschaft gleichzeitig ein um maximal ein Jahr vorverlegter Baubeginn zugestanden werden.

Art. 22 Baugesuche von Baugesellschaften und juristischen Personen

Mit einer lückenlosen Offenlegung und Überprüfung der an einer Bauherrschaft involvierten Personen soll verhindert werden, dass bei Grossbauprojekten pro forma verschiedene Bauherrschaften gegründet werden, um rascher zu einem Kontingent zu kommen oder sogar mehrere Kontingente zu erschleichen (steht in Zusammenhang mit Art. 23).

Art. 23 Rechtswidrige Vorgänge und Zustände

Wenn die zuständige Behörde feststellt, dass Erstwohnungen widerrechtlich von Nichtsortsansässigen genutzt werden, hat sie - nach Gewährung des rechtlichen Gehörs - Wiederherstellungsmassnahmen im Sinne von Art. 94 KRG vorzunehmen, welche bis zu einem Nutzungsverbot und gegebenenfalls sogar bis zu einer Zwangsvermietung an ortsansässige Dritte gehen können. Es versteht sich dabei von selbst, dass bei solchen Massnahmen dem Verhältnismässigkeitsprinzip Beachtung geschenkt werden muss. In jedem Fall vorbehalten, bleibt eine Busse im Sinne von Art. 95 KRG.

Art. 24 Übersicht über die verfügbaren Kontingente

Neben der Führung von Verzeichnissen und Übersichten der Erstwohnungsverpflichtungen und der Kontingenten (Abs. 1 und 3) ist zumindest die Einhaltung der Erstwohnungsverpflichtung zu prüfen.

Zuständig für die Kontrollen der Erstwohnungsverpflichtung ist die Baubehörde der Gemeinde. Die betroffenen Wohnungsbenützer und Grundeigentümer haben die Kontrollen zu dulden. Flächendeckende Kontrollen über die Einhaltung der Verpflichtung sind nicht vorgesehen. Geplant sind vielmehr periodische stichprobenweise Kontrollen und Kontrollen, welche auf einem hinreichenden Verdacht basieren:

- Beobachtungen und Feststellungen der Gemeindebehörden und der Gemeindeverwaltung;
- Auffälligkeiten in Bezug auf die Wohnungsbelegung und die Anwesenheit im Ort;
- Meldungen von Anwohnern.

Beobachtungen und Feststellungen durch die Behörden und die Verwaltung können darin bestehen, dass zur betreffenden Wohnung kein Adressat vorhanden ist (z.B. Abgleich Einwohnerdaten mit dem Verzeichnis der Erstwohnungen mit Verpflichtung), für die Wohnung wird eine Tourismusabgabe bezahlt, der Strom- oder Wasserbezug weicht stark von einer dauernd bewohnten Wohnung ab usw.

Bezugnehmend auf Art. 17 Abs. 5 obliegt der Nachweis, dass die betreffende Wohnung als Erstwohnung im Sinne der Definition (Art. 2 Abs. 6) benutzt wird, bei den Eigentümern resp. den Nutzungsberechtigten.

Art. 25 Übergangsbestimmung und zeitlicher Anwendungsbereich

Seit dem 1. Juli 2010 (Erlass der Planungszone) werden von der Gemeinde Arosa keine Baubewilligungen erteilt, welche die Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen betreffen. Diese eingegangenen Baugesuche werden pendent gehalten, bis der konsolidierte Entwurf der Massnahmen im Bereich der Zweitwohnungen vorliegt. Damit nicht bereits bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes ein grosser Überhang an nachgesuchten Kontingentsflächen besteht, sollen rückwirkend für das Jahr 2010 übergangsmässig ein Kontingent von 1'000 m² BGF und für das Jahr 2011 ein Kontingent von 2'000 m² BGF für die pendenten Baugesuche bereitstehen. Dies ist zwar eine grössere BGF als das zukünftige Jahreskontingent vorsieht, lässt sich aber damit begründen, dass bereits ab in Kraft treten dieses Gesetzes ein zu grosser Überhang an zu realisierender BGF für Zweitwohnungen besteht. Die BGF entspricht jedoch immer noch nur einem Drittel der bisher realisierten jährlichen BGF (vgl. Ziffer 4.4).

Art. 26 Ausführungsverordnung

Der Erlass einer Ausführungsverordnung ist zurzeit nicht geplant.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Die vorliegende Planungsmassnahme hat keine neuen Auswirkungen auf die Umwelt zur Folge.

Chur, 1. November 2011 / 